

Oppdragsgiver: Raam Holding AS og Sørlandet Boligbyggelag  
Oppdragsnavn: Vågsbygd senterområde SS6, felt BF-1  
Oppdragsnummer: 636804-01  
Utarbeidet av: Anne Sæther Lislevand  
Oppdragsleder: Anne Sæther Lislevand  
Dato: 31.03.2023  
Tilgjengelighet: Åpent

# Planinitiativ for Kirsten Flagstads vei 43



## Innhold

1	Bakgrunn og formål med planarbeidet .....	3
1.1.	Forslagstiller/regulant .....	3
1.2.	Bakgrunn .....	3
1.3.	Formålet med planen .....	3
2	Planområdet .....	4
3	Beskrivelse av planforslaget .....	5
4	Planstatus .....	7
4.1.	Kommuneplan .....	7
4.2.	Reguleringsplan .....	8
4.3.	Foreslåtte endringer fra gjeldende reguleringsplan .....	9
5	Interesser og konsekvenser .....	11
5.1.	Vesentlige interesser som berøres .....	11
5.2.	Samfunnssikkerhet .....	13
5.3.	Virkninger utenfor planområdet .....	13
6	Prosess .....	14
6.1.	Oppstart .....	14
6.2.	Vurdering av konsekvensutredning .....	14
6.3.	Eierforhold .....	14
6.4.	Fremdrift .....	14

### Versjonslogg:

02	31.03.2023	Rev. etter komm. tilbakemelding	ASL	
01	16.02.23	Planinitiativ - SS6, felt BF-1	ASL	AF
<b>VER.</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>AV</b>	<b>KS</b>

# 1 Bakgrunn og formål med planarbeidet

## 1.1. Forslagstiller/regulant

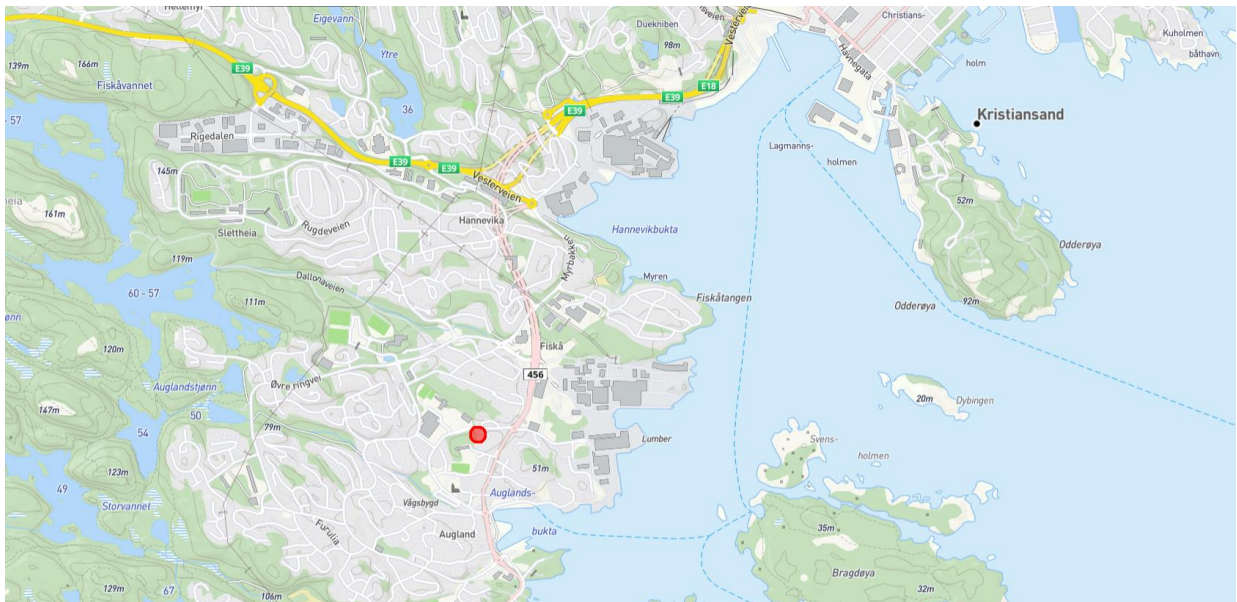
Asplan Viak, i samarbeid med Code Arkitektur, fremmer på vegne av Raam Holding AS og Sørlandet Boligbyggelag planinitiativ for detaljregulering for Kirsten Flagstads vei 43 i Kristiansand kommune.

## 1.2. Bakgrunn

Bydelsssenteret i Vågsbygd er i vekst. Området avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen er delt inn i flere delfelt, SS1-SS7. Reguleringsplan for Vågsbygd senterområde SS6 ble vedtatt i 2008. En god del av planen er bygd ut. Dette planinitiativet gjelder felt BF-1, som har adresse Kirsten Flagstads vei 43.

## 1.3. Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å følge opp kravet om detaljregulering med en plan som legger til rette for bymessig utvikling med høy utnyttelse og noen sentrumsfunksjoner i første etasje ut mot gate. Planforslaget følger dermed opp intensjonene i overordnede planer og detaljerer en løsning for utvikling.



Figur 1. Oversiktskart. Planområdet er markert med rød sirkel. Det ligger sentralt som del av Vågsbygd senterområde.

## 2 Planområdet

Planområdet består av eiendommen Kirsten Flagstadsvei 43, og er lokalisert sør for veien og øst for Vågsbygd skole. Området ligger mellom Vågsbygd senter og Lumber. Vågsbygd videregående skole ligger like nordvest for planområdet.

Planområdet inkluderer en eiendom, gårds- og bruksnummer 14/659. Forslag til planområde omfatter felt BF-1 i overordnet reguleringsplan. Tilgrensende veistruktur, grønnsstruktur og arealformål er avklart i overordnet plan.



Figur 2. Forslag til planområde - tilsvarer felt BF-1 i overordnet reguleringsplan.

### 3 Beskrivelse av planforslaget

Formål for felt BF-1 i overordnet plan er Bolig/Forretning. Dette følges opp i detaljregulering med sentrumsfunksjoner i arealene i 1. etasje som vender ut mot gate. I etasjene over blir det boliger. Det planlegges for inntil 25 leiligheter med størrelser som varierer fra 40 m<sup>2</sup> til ca. 100 m<sup>2</sup>.

På deler av bygget legges det til rette for 5 etasjer. Byggegrense vil bli trukket mot sør under bakken, men terrenget vil bli fylt tilbake. Dette for å få en mer effektiv utnyttelse av tomta. Det har vært dialog med Kristiansand eiendom når det gjelder løsning for adkomst til skoleområdet, og prosjektet tilpasser seg kommunens behov.

Det skal bygges et bygg på tomta. Dette vil være på fem etasjer mot øst hvor nabobebyggelsen ligger med samme høyde. Foreslått bygg trappes ned mot skolen og blir på fire etasjer mot vest. Parkering, boder og sykkelparkering blir i underetasjen og boliger i 2-5. etasje. Ut mot gata blir det næringsareal, samt trapperom, heisrom og branntropp. Boligene har tilkomst via svalgang i 2-5. etasje. Svalgangen, trapp og heisrom skal utformes på en måte som beriker og aktiviserer gata.

Det legges opp til maksimalkrav på parkering og denne legges i 1. etasje på sørsiden av bygget, på samme måte som næringsbygget i Kristen Flagstadsvei 9. Byggets 1. etasje vil bli liggende under bakken mot sør på grunn av stigende terreng. Siktlinje for adkomst skal avklares i planprosessen. Det er anlagt teknisk infrastruktur i området.

Støysituasjonen vil bli vurdert, og tas hensyn til ved utforming av boligene. Solforhold, og det nye byggets konsekvenser for solforhold på omgivelsene vil også blir utredet i planprosessen.





Figur 3. Utsnitt av 3D-modell av nytt bygg (Code Arkitektur)



Figur 4. Utsnitt av 3D-modell, Kirsten Falgstadsvei fra vest (Code Arkitektur).

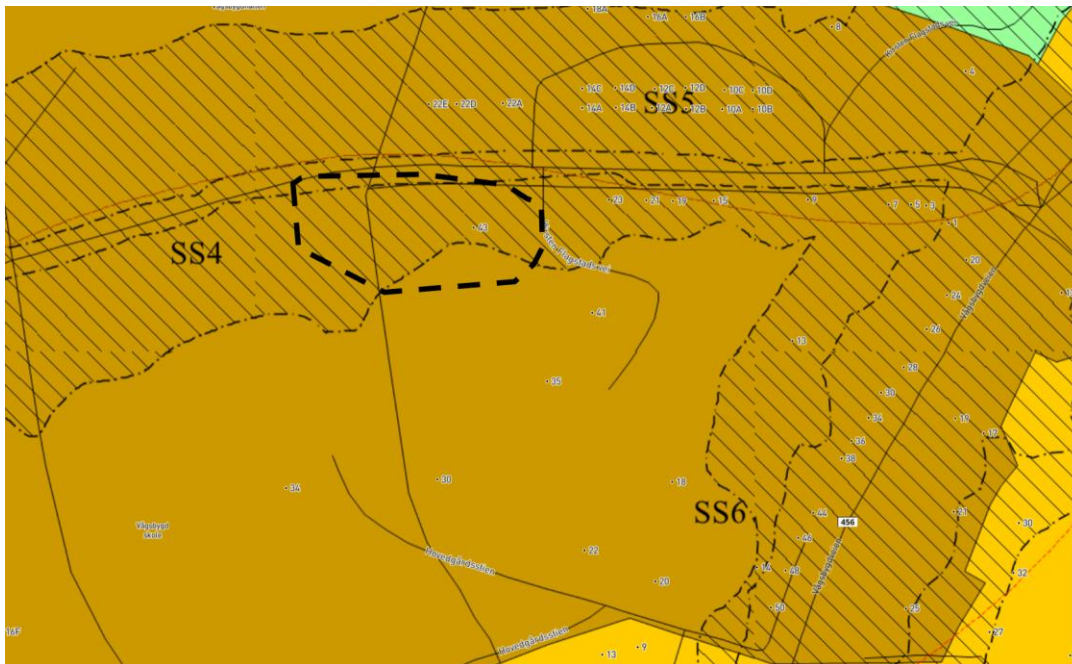
## 4 Planstatus

### 4.1. Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi ble vedtatt 23. september 2020. Her er tre satsingsområder beskrevet; attraktiv og miljøvennlig, inkluderende og mangfoldig og skapende og kompetent. En byutvikling som fremmer kompakte sentra med gode kvaliteter i byrom og innbyggerens nærmiljø, er fremtredende. Planforslaget vil særlig støtte opp om det første satsingsområdet ved å tilrettelegge for boliger tett på bysentrum, noe som bidrar til at beboerne lettere kan ta miljøvennlige valg, som f.eks. ved valg av transportmiddel. Planforslaget vil særlig støtte opp om følgende punkt i arealstrategien:

1. Redusere transportbehovet gjennom samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, med vekt på mobilitet til fots, sykkel og med kollektivtransport.
2. Prioritere fortetting og transformasjon i og nær senterområder, for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder.
3. Utvikle senterområdene til inkluderende steder, med variert boligtilbud, møteplasser, handel og tjenester, tilpasset det naturlige omlandet og tilrettelagt for et samfunn der en større andel av innbyggerne er eldre.
5. Utvikle boområder med varierte boligtyper og strukturer som ivaretar mangfoldet i befolkningen.

I Kommuneplanens arealdel for Kristiansand (vedtatt i 2011) er planområdet avsatt til sentrumsformål (SS6).



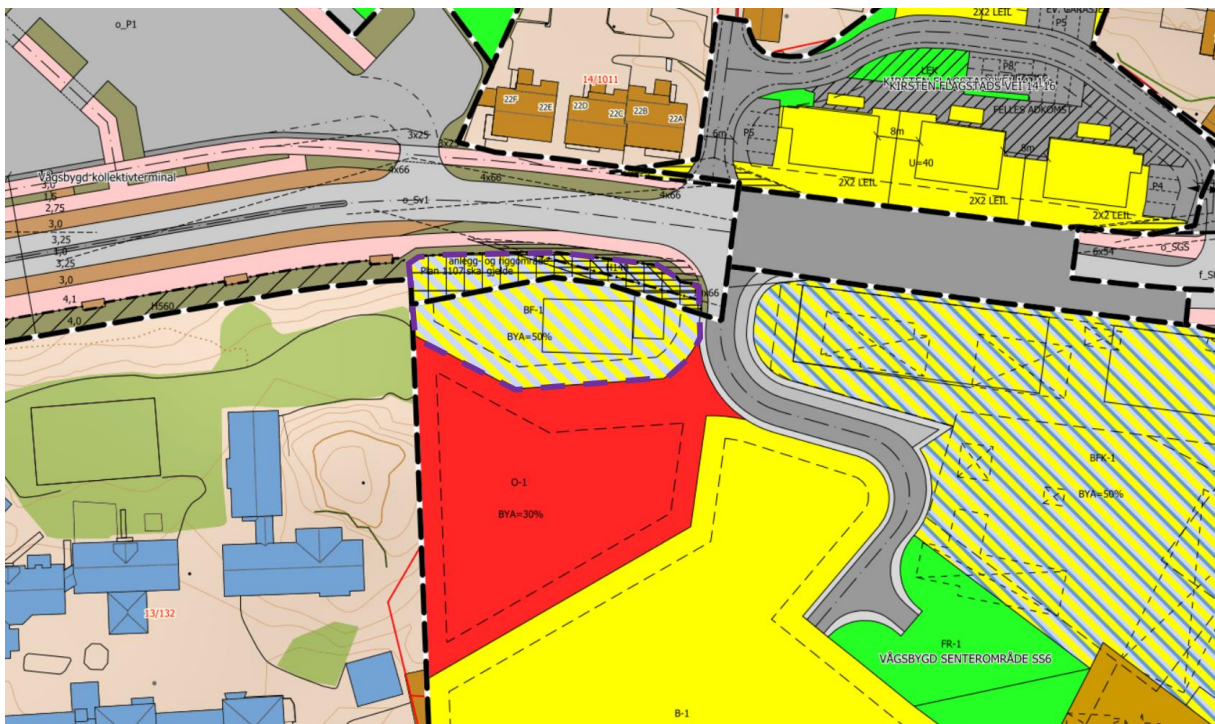
Figur 5. Utsnitt av kommuneplanens arealdel der planområdet er markert.

## 4.2. Reguleringsplan

Området er regulert i reguleringsplan for Vågsbygd senterområde SS6, planID 1107, vedtatt 14.05.2008. Planområdet tilsvarer felt BF-1 i overordnet reguleringsplan. Formålet er Bolig/Forretning, og maksimal BYA er angitt i plankart og bestemmelser til maksimalt 50%.

Bestemmelsene angir at det skal være minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, og balkong kan regnes inn i dette om de utgjør minimum 5 m<sup>2</sup>. For felt BF-1 kan det maksimalt bygges 23 boenheter. Første plan mot Kirsten Flagstad svei skal brukes til forretning, de øvrige plan til boliger.

Maksimal tillatt gesimshøyde for felt BF-1 er kote 29,9, og inntil 4 etasjer. Det er gitt bestemmelser for krav til parkering avhengig av boenhetenes størrelse. Det skal i tillegg etableres minst 1 plass til sykkel pr. boenhet, og pr. 200 m<sup>2</sup> forretningsareal.



Figur 6. Utsnitt av overordnet, gjeldende reguleringsplan, Vågsbygd senterområde SS6. Planområdet er markert med lilla, stipla linje.



### 4.3. Foreslåtte endringer fra gjeldende reguleringsplan

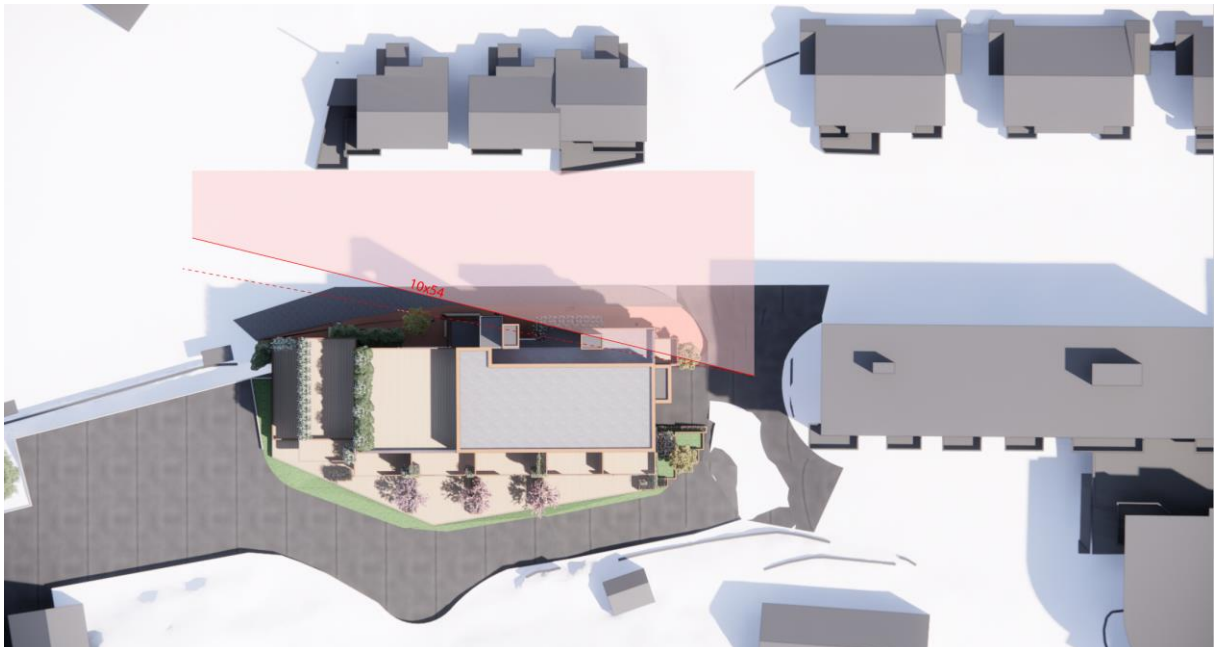
Dette er en utbygging i et bydelssenterområde sentralt i Vågsbygd, der det skal være høy utnyttelse og legges til rette for stor aktivitet. Det er derfor viktig å få en så effektiv utnyttelse av eiendommen som mulig. Samtidig skal fasaden ut mot gate tilrettelegges for aktivitet og byliv.

Det foreslås å trekke bygget opp til 5 etasjer på deler av det, men at det så trappes ned mot vest. Bygget vil dermed videreføre høyden på eksisterende bygg mot øst, og trappes ned mot vest for å tilpasse skalaen til omgivelsene.

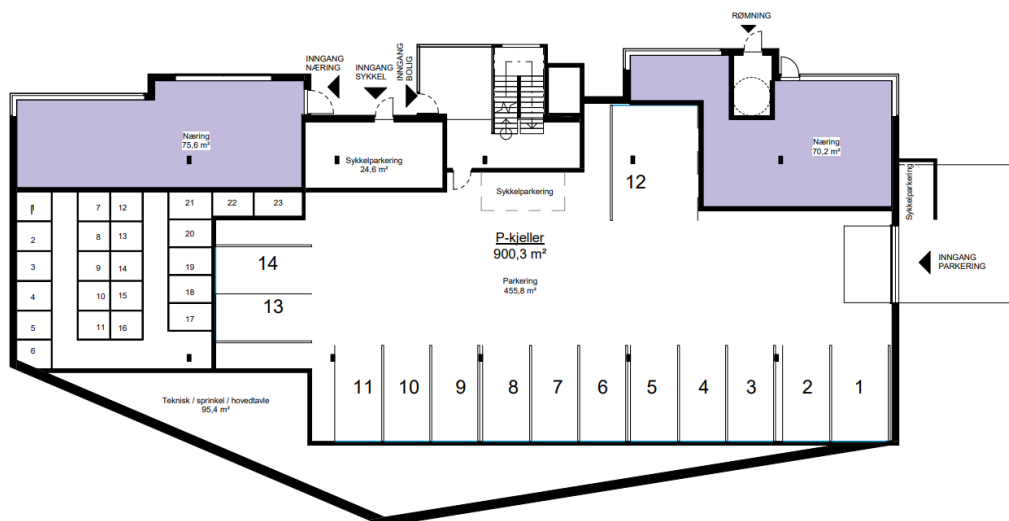
Det foreslås å øke utnyttelsen i forhold til overordnet plan. Dette både av hensyn til utforming av p-kjeller og at det dermed vil bli plass til flere enheter enn det som er angitt i overordnet plan. Det legges opp til maksimalt 25 boenheter i bygget. Krav til uteoppholdsareal må avklares i prosessen.

Krav til parkering vil bli utformet som maksimalkrav på mellom 0,5 og 1 pr. boenhet. Endelig krav avklares i prosessen.

Siktlinje avsatt i gjeldende plan går ut over vegnormalen. Kommunen er opptatt av at bygateløpet skal videreføres. For å få god utforming av bygget og god utforming av byggate er det ønskelig at krav til siktlinje justeres slik at det tilpasses stedet og situasjonen. Dette må avklares i prosessen.



Figur 7. Illustrasjon av siktlinje. Den stiplede er siktlinja i gjeldende plan.



Figur 8. Plantegning av forslag til utforming 1. etasje med næringsformål ut mot Kirsten Flagstads vei, og parkering, boder o.l. i bakkant.



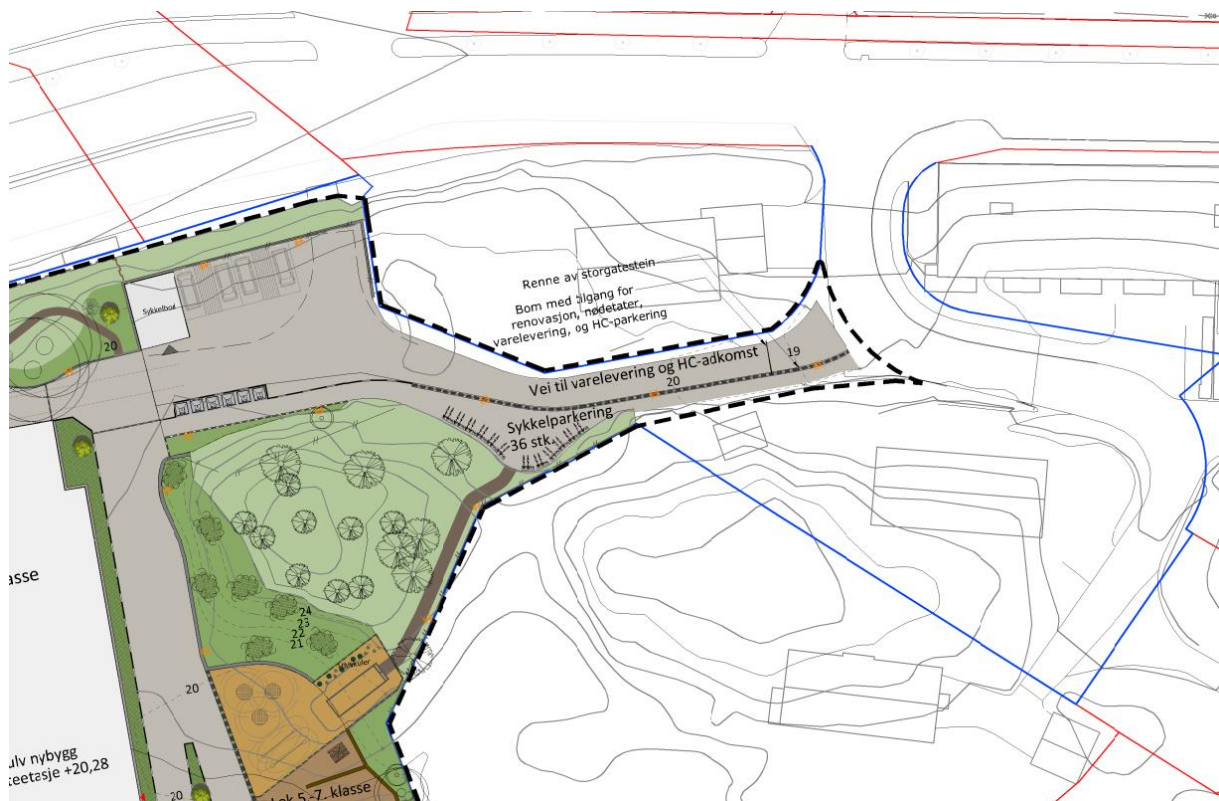
Figur 9. Utsnitt av 3D-modell, bygget sett fra sydvest (Code Arkitektur).

## 5 Interesser og konsekvenser

### 5.1. Vesentlige interesser som berøres

Transformasjon av feltet er avklart i overordnet plan, så forholdet til berørte interesser er langt på vei avklart. Konsekvenser for naboer vil uansett avklares i prosessen, og da særlig de eksisterende rekkehus nord for Kirsten Flagstads vei.

Eiendommen grenser til skole i vest, og tomte sør for planområdet er avsatt til offentlig formål. Det har vært dialog med kommunen og skolens behov er avklart. Prosjektet tilpasses dette. Nedenfor et utsnitt av landskapsplanen for skoleområdet.

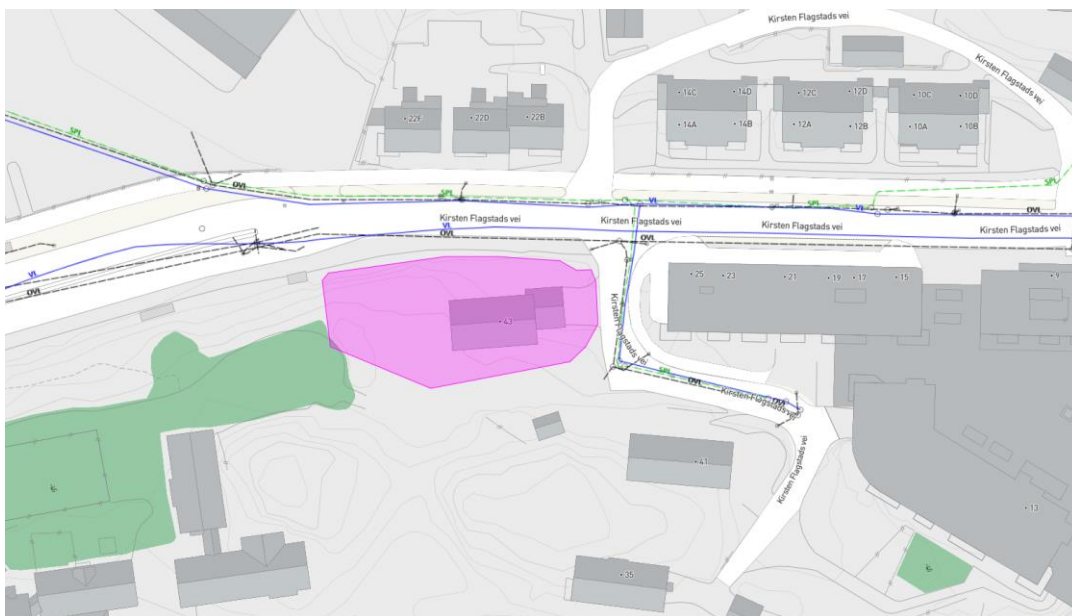


Figur 10. Utsnitt av landskapsplan for Vågsbygd skole utarbeidet av Henning Larsen.



Figur 11. Utsnitt av 3D-modell. Kirsten Flagstads vei fra øst.

Teknisk infrastruktur er opparbeidet i området. Ev. behov for oppgradering og forsterkning avklares i prosessen.



Figur 12. Planområdet markert med farge. Teknisk infrastruktur er vis i kartet.



## 5.2. Samfunnssikkerhet

Det er ikke avdekket spesielle forhold når det gjelder samfunnssikkerhet. Trafikksikkerhet blir et viktig tema.

## 5.3. Virkninger utenfor planområdet

Planforslaget vil legge til rette for en transformasjon med bygging av leilighetsbygg i tråd med overordnet reguleringsplan. Bygget vil variere i høyde. Det er aktuelt å vurdere noe økt høyde og utnyttelse enn det som er ramme i overordnet reguleringsplan.

Konsekvenser for omgivelsene, f.eks. når det gjelder sol og skygge, vil bli vurdert og beskrevet.

Forslagstiller er kjent med at det er planer om ny adkomst og park-and-ride på felt O-1 sør for BF-1. Detaljreguleringen vil ikke påvirke en slik løsning.

Det vil bli lagt vekt på å utforme fasader som bidrar positivt til gaterommet og støtter opp om intensjonen om en bymessig utvikling langs Kirsten Flagstads vei.



Figur 13. Utsnitt av 3D-modell.

## 6 Proses

### 6.1. Oppstart

Oppstart av planarbeid varsles i tråd med PBL § 12-8.

Aktuelle høringsparter er regionale myndigheter som Statsforvalter, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, samt naboer/velforeninger.

### 6.2. Vurdering av konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, og omfattes ikke av § 6 og vedlegg I. Tiltaket er også vurdert etter § 8 (planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn), men tiltaket er ikke listet opp i Vedlegg II, og i og med at arealet allerede er regulert til formålet og en utbygging vil være i tråd med overordnede planer, utløser ikke planen krav om konsekvensutredning etter forskriften.

### 6.3. Eierforhold

Forslagstiller har hånd om eiendommen som skal detaljreguleres.

### 6.4. Fremdrift

Det er ønskelig med en effektiv og rask saksgang, og et tett samarbeid med planmyndigheten. Plan- og bygg bes vurdere om saken kan behandles med forenklet prosess. Mer detaljert fremdrift avklares med planavdelingen.